

СЕКЦІЯ 14.

ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНОГО, АГРАРНОГО ТА ЕКОЛОГІЧНОГО ПРАВА

*Артьомов Олександр Сергійович,
Горун Юрій Валерійович*

студенти 4-го курсу факультету цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»

МОРАТОРІЙ НА ЗЕМЛЮ: ЧОГО ЧЕКАТИ У РАЗІ СКАСУВАННЯ

Відповідно до ст. 13 Конституції України — земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією [1].

Так, законодавцем при прийнятті Земельного кодексу було накладено мораторій на землі сільськогосподарського призначення, який згодом, з запуском обігу земель сільськогосподарського призначення, повинен був знятись.

Наразі 70% земель українського земельного фонду є землями сільськогосподарського призначення, вільне відчуження цих земель є забороненим відповідно до п.15 Перехідних положень Земельного кодексу України[2].

Проте, проведення земельної реформи в Україні зараз є головним завданням як і Уряду, так і Верховної ради України.

Більшість фермерів сподівалися на скасування мораторію на землі сільськогосподарського призначення у 2017 році, проте 07 грудня 2017 року Верховною радою було прийнято ЗУ « Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель», відповідно до положень якого мораторій було продовжено до 01 січня 2019 року.

Проте, функціонування ринку є обов'язковою умовою для забезпечення нормального економічного розвитку України, як аграрної держави.

На сьогоднішній день з впевненістю можна сказати, що є декілька альтернативних шляхів вирішення даної проблеми щодо запуску продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Так, 13 грудня 2016 року Верховною Радою України було одержано проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні», який був поданий народним депутатом Муршак Олексієм Петровичем.

Якщо проаналізувати даний законопроект, то можна зазначити наступні ключові положення.

По-перше, набувачами відповідних земель зможуть бути фізичні особи, юридичні особи, які зареєстровані за законодавством України, територіальні громади та держава в особі органів виконавчої влади. Тобто, компанії, які є нерезидентами України, або ж іноземці не зможуть купувати собі землі сільськогосподарського призначення.

Проте, і в цьому випадку є обмеження та певні виключення. Так, на першому етапі запуску обігу земель сільськогосподарського призначення забороняється купувати відповідну категорію земель юридичним особам, які зареєстровані за законодавством України до 01 січня 2020 року, а вихід на український ринок зазначеної категорії земель нерезидентам України буде дозволений з 01 січня 2030 року [3].

По-друге, у разі прийняття зазначеного законопроекту в Україні, вже буде чітко регламентована процедура стягнення земельсільськогосподарського призначення за рахунок заборгованості банками та іншими фінансовими установами.

Та відповідно до ст.4 законопроекту банки, або фінансові установи до яких перейшло право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення в наслідок погашення заборгованості зобов'язані протягом року виставити зазначену землю на торги (зареєструвати як лот для проведення електронних земельних торгів), якщо ж не буде відчужено відповідну земельну ділянку то центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, може здійснити відчуження такої земельної ділянки на конкурентних засадах шляхом проведення електронних земельних торгів й оформити необхідні для відчуження документи, діючи від імені банку або іншої фінансової установи.

Наразі даний законопроект знаходиться на стадії обговорення, тому точно сказати чи буде він взятий за основу неможливо.

Законопроект є не єдиним, який був зареєстрований у Верховній Раді України. Уваги заслуговує також законопроект ЗУ «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо забезпечення земельними ділянками сільськогосподарського призначення місцевого товаровиробника та запровадження електронних земельних торгів)» поданий народним депутатом України Івченком В.Є[4].

Головною особливістю даного проекту є те що не буде окремого закону щодо правового регулювання обігу земель сільськогосподарсь-

кого призначення, а планується внести зміни та доповнення до Земельного кодексу України.

У випадку прийняття даного проекту, в Україні сільськогосподарські землі державної чи комунальної власності можна буде продавати на аукціоні в три етапи: на місцевому, обласному та Всеукраїнському рівні.

Якщо ж обговорювати суб'єктів, які зможуть купувати землі сільськогосподарського призначення, то тут встановлені певні обмеження, фізична особа зможе брати участь в аукціоні лише якщо вона зареєстрована на території де проводяться торги на першому етапі. Набувачами земель також зможуть бути фізичні особи – підприємці та юридичні особи. Проте ключовою особливістю юридичної особи, як учасника аукціону є те що її засновником повинен бути тільки громадянин України, тобто іноземна компанія не зможе купувати сільськогосподарські землі, що в теорії повинно допомогти підняти економічний рівень нашої держави.

Також, Прем'єр-міністром України, Гройсманом Володимиром Борисовичем, було заявлено, що Кабінетом Міністрів України готується свій законопроект, що обігу земель сільськогосподарського призначення.

Даний законопроект, зараз знаходиться на допрацювати та не був ще внесений до Верховної Ради України.

Головною позицією, яка озвучується головою уряду, є те, що землі сільськогосподарського призначення зможуть купувати тільки фізичні особи, які є громадянами України.

Тобто, ринок сільськогосподарських земель буде закритий для юридичних осіб незалежно від їх походження.

Також варто відзначити, що урядом планується все ж таки не розширювати діючий Земельний кодекс України, а приймати спеціальний закон який буде регулювати інститут обігу земель сільськогосподарського призначення.

Як висновок можна зазначити, що наразі з упевненістю неможливо сказати, що чекає на Україну в випадку скасування мораторію на землі сільськогосподарського призначення. Проте, в будь-якому разі вільний обіг земель сільськогосподарського призначення є ключовим завданням, яке потребує якнайшвидшого вирішення в Україні.

Список використаних джерел

1. Конституція України: закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96 // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України: закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27
3. Проект Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724.

4. Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо забезпечення земельними ділянками сільськогосподарського призначення місцевого товаровиробника та запровадження електронних земельних торгів) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62373.

Ключові слова: земельна реформа, мораторій, обіг земель сільськогосподарського призначення.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Годованюк А. Й.

Багіньська Анастасія Ігорівна

студентка 5-го курсу, соціально-правового факультету
Національного університету «Одеська юридична академія»

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Землі сільськогосподарського призначення посідають особливе місце серед інших категорій земель в Україні. Земельний Кодекс закріплює принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, відповідно до якого такі землі мають надаватись насамперед для сільськогосподарського використання [1]. Тому можна зробити висновок, що дана категорія земель має високу ціну і користується попитом серед фізичних та юридичних осіб. Відповідно до ст. 130 Земельного Кодексу України, покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення є громадяни України, які мають відповідну освіту, а сама сільськогосподарську, стаж роботи в такій галузі чи займається веденням товарного сільськогосподарського виробництва [1]. На думку автора, дане визначення потребує уваги правників, оскільки є недостатньо точним і повним, так як не зазначено який саме стаж має бути, якого саме рівня сільськогосподарська освіта.

До інших проблем то це – відсутність законодавчого визначення поняття «земельна ділянка сільськогосподарського призначення для ведення товарного виробництва». Може матись на увазі ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства чи навіть городництва. Основним способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності – купівля угоддя на земельних торгах, де також є певна кількість труднощів і дилем.

Актуальними питаннями, що стосуються визначення пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, їх відчуження та іншими